

ZOR.2023.38
(OZ.2021.1)

Entscheid vom 9. Januar 2024

Besetzung Oberrichter Lindner, Präsident
 Oberrichter Holliger
 Oberrichterin Möckli
 Gerichtsschreiber Tognella

Klägerin **A.**_____ **AG,**
 [...]
 Zustelladresse: c/o [...]
 vertreten durch lic. iur. Peter Schatz, Rechtsanwalt,
 [...]

Beklagter **B.**_____,
 [...]
 vertreten durch Dr. iur. Stefan Meichssner, Rechtsanwalt,
 [...]

Gegenstand Ordentliches Verfahren betreffend Rückabwicklung eines Grundstückkauf-
 vertrages - Arrestprosequierung

Das Obergericht entnimmt den Akten:

1.

1.1.

Mit Klage vom 26. Januar 2021 (Postaufgabe 27. Januar 2021) stellte die Klägerin beim Bezirksgericht Laufenburg folgende Begehren:

" 1a)

Der Beklagte sei zu verpflichten, der Klägerin CHF 1'200'000.00 zu bezahlen zuzüglich Zinsen von 5 % p.a. seit 30.10.2020;

1b)

Eventualiter sei der Beklagte zu verpflichten, die Forderung der Klägerin in Höhe von CHF 1'200'000.00 zuzüglich Zinsen von 5 % p.a. seit 30.10.2020 zu tilgen durch Zahlung von CHF 448'343.40 zuzüglich Zinsen von 5 % p.a. seit 30.10.2020 auf CHF 1'200'000.00 an die Klägerin und Übernahme der Grundpfandschulden, Festhypothek Q.____ ([...]), bei der C.____ mit befreiender Wirkung für die Klägerin im Betrag von CHF 751'656.60 gemäss dem Rahmenkreditvertrag vom 16.07.2020;

2a)

Der Beklagte sei unter Vorbehalt des Nachklagerechts zu verpflichten, der Klägerin CHF 472'381.00 zuzüglich Zinsen von 5 % p.a. seit 03.12.2020 zu bezahlen;

2b)

Eventualiter sei der Beklagte unter Vorbehalt des Nachklagerechts zu verpflichten, die Forderung der Klägerin von CHF 472'381.00 zu tilgen durch Zahlung von CHF 137'381.00 zuzüglich Zinsen von 5 % p.a. auf CHF 472'381.00 seit 16.07.2020 an die Klägerin und Übernahme der Schulden der D.____ AG gegenüber der E.____ AG in Höhe von CHF 335'000.00 mit befreiender Wirkung für die Klägerin;

3.

Der Beklagte sei zu verpflichten, der Klägerin unter Vorbehalt des Nachklagerechts CHF 87'036.38 zuzüglich Zinsen von 5 % p.a. seit 03.10.2020 zu bezahlen."

1.2.

Auf entsprechendes Gesuch des Beklagten vom 10. Februar 2021 verpflichtete die Gerichtspräsidentin von Laufenburg die Klägerin zur Bezahlung einer Sicherheit für die Parteientschädigung (Verfügung vom 1. Juni 2021).

1.3.

Mit Klageantwort vom 13. September 2021 beantragte der Beklagte die kostenfällige Abweisung der Klage. Ferner stellte er folgenden prozessualen Antrag:

" Der Beklagte fordert den öffentlichen Notar des Kantons Aargau F.____, [...], sowie den Staat Aargau, c/o Departement Finanzen und Ressourcen, Generalsekretariat, Kompetenzstelle für Haftungsrecht, Tellstrasse 67, 5001 Aarau (Ref.: DFRGES.21.5), auf, ihn im Prozess zu unterstützen.

Den beiden Dritten sei diese Erklärung als einfache Streitverkündung im Sinne von Art. 78 ZPO mitzuteilen."

1.4.

Mit Eingabe vom 20 Oktober 2021 (Postaufgabe 26. Oktober 2021) lehnte der Kanton Aargau, vertreten durch das Departement Volkswirtschaft und Inneres, und mit Eingabe vom 26. Oktober 2021 F._____ eine Unterstützung des Beklagten ab.

1.5.

Mit Replik vom 22. Februar 2022 änderte die Klägerin ihre Rechtsbegehren wie folgt:

" 1a)

Der Beklagte sei unter Vorbehalt des Nachklagerechts zu verpflichten, der Klägerin CHF 1'200.000.00 zu bezahlen zuzüglich Zinsen von 5 % p.a. seit 30.10.2020;

1b)

Eventualiter sei der Beklagte unter Vorbehalt des Nachklagerechts zu verpflichten, die Forderung der Klägerin in Höhe von CHF 1'200'000.00 zuzüglich Zinsen von 5 % p.a. seit 30.10.2020 zu tilgen durch Übernahme der Grundpfandschulden, Festhypothek Q._____ ([...]) gemäss dem und zu den Bedingungen des Rahmenkreditvertrages vom 16.07.2020 mit der C._____ mit befreiender Wirkung für die Klägerin in Höhe von CHF 760'000.00 und Bezahlung von CHF 440'000.00 zuzüglich Zinsen von 5 % auf p.a. und CHF 1'200'000.00 seit 30.10.2020;

2)

Der Beklagte sei unter Vorbehalt des Nachklagerechts zu verpflichten, der Klägerin CHF 472'381.00 zuzüglich Zinsen von 5 % p.a. seit 03.12.2020 zu bezahlen;

3)

Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MWST) zulasten Beklagten."

1.6.

Mit Duplik vom 27. April 2022 beantragte der Beklagte die kostenfällige Abweisung der Klage, soweit darauf einzutreten sei.

1.7.

Am 11. Mai 2022 reichte die Klägerin eine Stellungnahme zur Duplik ein.

1.8.

Mit Beweisverfügung vom 4. Juli 2022 wurde unter anderem das Einholen eines Gutachtens über den aktuellen Verkehrswert des per 4. Februar 2015 aufgehobenen Baurechts auf dem Grundstück P angeordnet.

1.9.

An einer am 10. November 2022 auf dem "G._____" (P) durchgeführten Augenscheinsverhandlung wurden zwei Zeugen (H.____ und I.____) sowie die Parteien (für die Klägerin J.____) befragt.

1.10.

An der Hauptverhandlung vom 29. November 2022 vor dem Bezirksgericht Laufenburg wurden K.____, L.____, F.____, M.____ und N.____ als Zeugen sowie die Parteien (für die Klägerin J.____) befragt. Die Parteivertreter hielten ihre Schlussvorträge.

1.11.

Mit Verfügung vom 19. Dezember 2022 wurde O.____, P.____ AG, als Sachverständiger für die mit Verfügung vom 4. Juli 2022 angeordneten Verkehrswertschätzung des aufgehobenen Baurechts bestellt. Das entsprechende Gutachten vom 31. Januar 2023 ging am 7. Februar 2023 bei Gericht ein. Die Parteien nahmen dazu mit Eingaben vom 24. Februar 2023 (Beklagter) und 2. März 2023 (Klägerin) Stellung.

1.12.

Am 19. Juni 2023 erging folgender Entscheid des Bezirksgerichts Laufenburg:

" 1.

In teilweiser Gutheissung der Klage, wird der Beklagte verpflichtet, der Klägerin Fr. 193'501.08 zuzüglich Zins zu 5 % seit dem 30. Oktober 2020 zu bezahlen.

2.

Im Übrigen wird die Klage abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann und sie nicht als durch Rückzug erledigt von der Kontrolle abzuschreiben ist.

3.

Die Gerichtskosten bestehen aus:

a) der Entscheidgebühr von	Fr.	38'083.00
b) den Kosten der Beweisführung von	Fr.	12'457.75
c) den Kosten für die Übersetzung von	Fr.	0.00
Total	Fr.	50'540.75

Die Gerichtskosten werden der Klägerin zu 90 % mit Fr. 45'486.65 auferlegt und mit ihrem Vorschuss von Fr. 25'000.00 sowie Fr. 29.25 Zins Depot Tresorerie verrechnet. Sie hat dem Gericht Fr. 20'457.40 nachzuzahlen.

Die Gerichtskosten werden dem Beklagten zu 10 % mit 5'054.10 auferlegt. Er hat dem Gericht Fr. 5'054.10 nachzuzahlen.

4.

4.1.

Die Klägerin hat dem Beklagten eine richterlich festgesetzte Parteientschädigung von Fr. Fr. 89'267.72 zu bezahlen.

4.2.

Die von der Klägerin bereits geleistete Sicherheit für die Parteientschädigung in Höhe von Fr. 62'696.64 wird an die Parteikostenersatzforderung des Beklagten gemäss Dispositiv-Ziffer 4.1 angerechnet. Die Gerichtskasse wird nach Rechtskraft angewiesen, dem Beklagten Fr. 62'696.64 auszurichten.

4.3.

Die Klägerin hat ihre eigenen Parteikosten selber zu tragen."

2.

2.1.

Gegen diesen ihr am 29. Juni 2023 in motivierter Fassung zugestellten Entscheid erhob die Klägerin am 30. August 2023 – unter Berücksichtigung des Fristenstillstands gemäss Art. 145 Abs. 1 Ziff. 2 ZPO – rechtzeitig Berufung mit folgenden Anträgen:

" Dispositivziffer 1 des Entscheides OZ.2021.1 vom 19. Juni 2023 sei aufzuheben und der Beklagte in teilweiser Gutheissung der Klage zu verpflichten, der Klägerin CHF 440'000 (statt CHF 193'501.08) nebst Zins zu 5 % seit dem 30. Oktober 2020 zu bezahlen.

Dispositivziffer 3 des Entscheides OZ.2021.1 vom 19. Juni 2023 sei aufzuheben und die Gerichtskosten seien bei CHF 30'467.00 (statt CHF 50'540.75) festzusetzen und der Klägerin zu 75 % bzw. CHF 22'850.25 (statt 90 % bzw. CHF 45'486.65) aufzuerlegen, so dass die Klägerin nach Bezug des Vorschusses (CHF 25'029.25) noch CHF 2'179.00 von der Gerichtskasse zurück erhält (statt CHF 20'457.40 nachzuzahlen hat).

Dispositivziffer 4.1 und 4.2 des Entscheides OZ.2021.1 vom 19. Juni 2023 seien aufzuheben und der Beklagte eine Parteientschädigung von CHF 55'792.33 (statt CHF 89'267.72) zuzusprechen und die Gerichtskasse anzuweisen, dem Beklagten CHF 55'792.33 (statt CHF 62'696.64) der Sicherheitsleistung zu überweisen und die verbleibenden CHF 6904.31 an die Klägerin zurückzuerstatten.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Beklagten."

2.2.

Mit Berufungsantwort vom 3. November 2023 beantragte der Beklagte die kostenfällige Abweisung der Berufung, soweit darauf einzutreten sei.

2.3.

Die Parteien liessen sich unaufgefordert mit weiteren Eingaben (Klägerin am 27. November 2023, Beklagter am 6. Dezember 2023) vernehmen.

Das Obergericht zieht in Erwägung:

1.

Der für eine Berufung in vermögensrechtlichen Angelegenheiten wie der vorliegenden erforderliche Mindeststreitwert von Fr. 10'000.00 ist erreicht (Art. 308 Abs. 1 ZPO). Soweit die Klägerin mit ihren Klagebegehren vor Vorinstanz nicht vollumfänglich durchgedrungen ist, ist sie durch den von der Vorinstanz gefällten Entscheid beschwert. Nachdem sie sodann sowohl die in Art. 311 Abs. 1 ZPO für die Berufung statuierten Frist- und Formvorschriften beachtet und den ihr mit instruktionsrichterlicher Verfügung vom 1. September 2023 auferlegten Gerichtskostenvorschuss (Art. 98 ZPO) innert Nachfrist bezahlt hat, ist auf ihre Berufung einzutreten.

2.

2.1.

Mit der Berufung können die unrichtige Rechtsanwendung und die unrichtige Feststellung des Sachverhalts durch die Vorinstanz geltend gemacht werden (Art. 310 ZPO).

Gemäss Art. 311 Abs. 1 ZPO ist die Berufung zu begründen. In seinen Ausführungen hat sich der Berufungskläger mit der Begründung im erstinstanzlichen Entscheid im Einzelnen und sachbezogen auseinanderzusetzen (REETZ/THEILER, in: Sutter-Somm/Hasenböhler/Leuenberger, Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 3. Aufl. 2016, N. 36 zu Art. 311 ZPO). Es ist anzugeben, inwiefern der angefochtene Entscheid unzutreffend sein soll. Hierfür muss die Berufung hinreichend klar abgefasst sein, was insbesondere eine genaue Bezeichnung der beanstandeten Passagen sowie der Aktenstücke, auf welche sich die Kritik stützt, bedingt (BGE 141 III 569 E. 2.3.3; 138 III 374 E. 4.3.1). Die Rechtsmittelinstanz ist nicht gehalten, von sich aus alle sich stellenden tatsächlichen und rechtlichen Fragen zu untersuchen, wenn die Parteien diese in oberer Instanz nicht mehr vortragen. Sie kann sich grundsätzlich auf die Beurteilung der in der Berufung und der Berufungsantwort gegen das erstinstanzliche Urteil erhobenen Beanstandungen beschränken (BGE 144 III 394 E. 4.1.4; 142 III 413 E. 2.2.4). Sie ist aber inhaltlich weder an die Argumente, welche die Parteien zur Begründung ihrer Beanstandungen vorbringen, noch an die Erwägungen der ersten Instanz gebunden; sie wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 57 ZPO) und verfügt über freie Kognition in Tatfragen (BGE 144 III 394 E. 4.1.4). Sie kann deshalb die Berufung auch mit einer anderen Begründung gutheissen oder diese mit einer von der Argumentation der ersten Instanz abweichenden Begründung abweisen (Urteil des Bundesgerichts 4A_397/2016 vom 30. November 2016 E. 3.1).

Neue Tatsachen und Beweismittel werden im Berufungsverfahren nur noch berücksichtigt, wenn sie ohne Verzug vorgebracht werden und trotz zumutbarer Sorgfalt nicht schon vor erster Instanz vorgebracht werden konnten (Art. 317 Abs. 1 ZPO), wofür die Partei, die solche Neuerungen geltend macht, die Substantiierungs- und Beweislast trifft (Urteil des Bundesgerichts 5A_266/2015 vom 24. Juni 2015 E. 3.2.2).

2.2.

Das Obergericht kann ohne Verhandlung aufgrund der Akten entscheiden (Art. 316 Abs. 1 ZPO).

3.

3.1.

3.1.1.

Am 22. Dezember 2014 veräusserte der Beklagte zuerst der AA. _____ AG alle 50 Namenaktien der A. _____ AG (Klägerin) (Klagebeilage 9) und anschliessend der Klägerin selber das in der Landwirtschaftszone gelegene Grundstück P (auf dem ein im Baurecht erstelltes und der Klägerin gehörendes Gebäude stand) zu einem Kaufpreis von Fr. 1'200'000.00 (Klagebeilage 10). Trotz Fehlens der für die Gültigkeit des Grundstückskaufvertrags gemäss Bundesgesetz über das bürgerliche Bodenrecht vom 4. Oktober 1991 (SR 211.412.11, BGBB) erforderlichen Bewilligung wurde die Klägerin als Eigentümerin des Grundstücks im Grundbuch eingetragen. Mit vom 16. Januar 2015 datierten, öffentlich beurkundeten Begehren ersuchte die Klägerin um Aufhebung des auf dem Grundstück lastenden Baurechts (Klagebeilage 13). Das Baurecht wurde in der Folge gelöscht (vgl. Grundbuchauszug per 11. November 2020, Klagebeilage 15).

Mit Verfügung vom 24. September 2019 verweigerte das Departement Finanzen und Ressourcen, Abteilung Landwirtschaft, die nachträgliche Bewilligung des Kaufvertrags, hielt aber fest, dass eine entsprechende Grundbuchberichtigung gemäss Art. 72 BGBB ausbleiben könne, wenn das auf dem Grundstück befindliche Gebäude mit dem dazu gehörenden Umschwung von 53.08 Aaren abparzelliert und das verbleibende landwirtschaftliche Grundstück (451.40 Aaren) grundpfandfrei dem Pächter M. _____ innert sechs Monaten ab Rechtskraft der Verfügung zum gesetzlichen Höchstpreis (Fr. 183'300.00) verkauft werde, womit die Gebäudeparzelle aus dem Geltungsbereich des BGBB entlassen werden könnte (Klageantwortbeilage 3). Dagegen erhob die Klägerin beim Verwaltungsgericht des Kantons Aargau Beschwerde, die mit Urteil vom 16. Juli 2020 (Klagebeilage 14) abgewiesen wurde, soweit darauf eingetreten wurde, wobei das Verwaltungsgericht das Grundbuchamt Laufenburg von Amtes wegen anwies, den Beklagten unverzüglich wieder als Eigentümer der Parzelle Nr. P einzutragen (vgl. Art. 72 BGBB).

3.1.2.

Am 21. Dezember 2020 wurde auf entsprechendes klägerisches Begehren auf das Grundstück P für den Kaufpreis von Fr. 1'200'000.00, für den Wert des ursprünglich auf dem Grundstück lastenden Baurechts von Fr. 472'381.00 sowie für den Ersatz werterhaltender und -erhöhender Aufwendungen während der Dauer ihres Besitzes im Betrag von Fr. 87'036.38 Arrest gelegt (Klagebeilage 5). Die vom Beklagten dagegen erhobene Arresteinsprache wurde mit Entscheid des Gerichtspräsidiums Laufenburg vom 17. Mai 2021 abgewiesen (Verfahren SB.2021.2). In teilweiser Gutheissung der vom Beklagten dagegen geführten Beschwerde hob das Obergericht, 4. Zivilkammer, den Arrest für den Wert des ursprünglich auf dem Grundstück lastenden Baurechts von Fr. 472'381.00 auf; im Übrigen wurde die Beschwerde abgewiesen (Entscheid vom 21. September 2021 im Verfahren ZSU.2021.105).

3.2.

Die Klägerin hatte nach Zustellung der Arresturkunde vom 11. Januar 2021 (Klagebeilage 5) am 18. Januar 2021 innert der zehntägigen Arrestprosequierungsfrist mit der vor Vorinstanz eingereichten Klage vom 26. Januar 2021 (Postaufgabe 27. Januar 2021) die Rückerstattung des Kaufpreises von Fr. 1'200'000.00 (Klagebegehren 1a) sowie Beträge von Fr. 472'381.00 als Erstattung des Verkehrswerts des gelöschten Baurechts (Klagebegehren 2a) und von Fr. 87'036.38 als Erstattung für Verwendungen (Klagebegehren 3) verlangt. Hinsichtlich der Klagebegehren 1a und 2a stellte die Klägerin Eventualbegehren in dem Sinne, dass die Rückerstattung des Kaufpreises von Fr. 1'200'000.00 durch Zahlung von Fr. 448'343.40 sowie Übernahme der auf dem Grundstück lastenden Grundpfandschulden von Fr. 751'656.60 ([Eventual-] Klagebegehren 1b) bzw. die Begleichung der Forderung über Fr. 472'381.00 durch Zahlung eines Betrags von Fr. 137'381.00 sowie Übernahme von Schulden der D._____ AG gegenüber der E._____ AG in der Höhe von Fr. 335'000.00 ([Eventual-] Klagebegehren 2b) zu erfolgen habe (act. 1).

Nachdem der Beklagte in der Klageantwort (act. 107 Rz. 59) gegen die von der Klägerin erhobenen Forderungen generell, insbesondere aber gegen die in der Klage in der Höhe von Fr. 87'036.38 geltend gemachten Verwendungen Verrechnung mit von der Klägerin bezogenen und versäumten Früchten in der Gestalt von Miet- und Pachteinnahmen von wenigstens brutto Fr. 330'025.00 erklärt hatte, anerkannte die Klägerin in der Replik (act. 220 Rz. 174), dass die von ihr durch Vermietung eingenommenen Mietzinse dem von ihr geltend gemachten Verwendungsersatz von Fr. 87'036.38 zuzüglich Zinsen mindestens entsprächen; "[s]ie [habe] ihre Klage reduziert und ihr Rechtsbegehren entsprechend angepasst" (gemeint offensichtlich die Streichung des Klagebegehrens 3, vgl. Replik act. 137). Ferner liess die Klägerin das Eventualbegehren 2b ersatzlos fallen, ergänzte das Klagebegehren 1a (Verpflichtung des Beklagten zur

Rückerstattung des Kaufpreises von Fr. 1'200'000.00) um einen Nachklagevorbehalt und modifizierte das Eventualbegehren 1b dahingehend, dass die Rückerstattung des Kaufpreises von Fr. 1'200'000.00 durch Zahlung von Fr. 440'000.00 sowie Übernahme der auf dem Grundstück lastenden Grundpfandschulden von Fr. 760'000.00 zu erfolgen habe (act. 137).

3.3.

3.3.1.

Die Vorinstanz erachtete das Verfahren unter Hinweis auf den in der Replik erklärten Verzicht auf das Klagebegehren 3 über Fr. 87'036.38 als durch teilweisen Klagerückzug erledigt (vgl. angefochtener Entscheid E. 6.2.2 und E. 6.2.3 in Verbindung mit Dispositiv-Ziffer 2).

Auf das Klagebegehren 2a (= Begehren 2 gemäss Replik, act. 137) über Fr. 472'381.00 trat die Vorinstanz mit folgender Begründung nicht ein: Mit Entscheid des Obergerichts des Kantons Aargau vom 21. September 2021 sei der im ursprünglichen Arrestbefehl vom 14. Dezember 2020 angeordnete Arrest im Umfang des Wertersatzes des Baurechts von Fr. 472'381.00 aufgehoben worden; nachdem mit der Arrestprosequierungsklage (lediglich) über Bestand und Höhe der Arrestforderung entschieden werde, müsse sie die Forderung betreffen, für die der Arrest bewilligt worden sei. Da der Arrest für das Baurecht nicht bewilligt worden sei, könne auch nicht über dessen Wertersatz entschieden werden (angefochtener Entscheid E. 5, insbesondere E. 5.4).

Auch auf das klägerische Eventualbegehren 1b gemäss Replik (act. 137 und 157), wonach der Beklagte unter Vorbehalt des Nachklagerechts zu verpflichten sei, die Forderung der Klägerin in Höhe von Fr. 1'200'000.00 zuzüglich Zinsen von 5 % p.a. seit 30. Oktober 2020 im Umfang von Fr. 760'000.00 durch Übernahme der Grundpfandschulden, Festhypothek Q.____ ([...]) gemäss dem und zu den Bedingungen des Rahmenkreditvertrages vom 16. Juli 2020 mit der C.____ mit befreiender Wirkung für die Klägerin zu tilgen, trat die Vorinstanz nicht ein. Die Arrestlegung – so die Vorinstanz – bezwecke die Sicherung des Vollstreckungssubstrats für den Fall der bereits eingeleiteten oder nach erfolgreicher Prosequierung durch ordentliche Klage noch einzuleitenden Betreibung. Gegenstand der Betreibungsforderung könne indes nur die Bezahlung einer Geldschuld des Betreibungsgläubigers sein. Die Leistung einer Geldsumme an eine Drittperson könne im Rahmen der Betreibung nicht verlangt werden (angefochtener Entscheid E. 8.7).

In diesen Punkten ist der angefochtene Entscheid in Rechtskraft erwachsen (betreffend Klagerückzug vgl. BGE 139 III 133, wonach ein solcher unmittelbar, d.h. "ohne Entscheid" zur Beendigung des Verfahrens führt, betreffend das Nichteintreten vgl. Art. 315 Abs. 1 ZPO).

3.3.2.

Das Klagebegehren 1 auf Rückerstattung des vereinbarten Grundstückskaufpreises von Fr. 1'200'000.00 (vgl. Klagebeilage 10 S. 6) hiess die Vorinstanz im Umfang von Fr. 193'501.08 gut, was vom insoweit beschwerten Beklagten nicht angefochten worden ist, sodass der angefochtene Entscheid in diesem Umfang ebenfalls rechtskräftig geworden ist (Art. 315 Abs. 1 ZPO).

Die Vorinstanz hielt sodann bezüglich der Übernahme von Grundpfandschulden von Fr. 760'000.00 als Teil des Kaufpreises dafür, die Klägerin habe sich als Folge der Ungültigkeit des Kaufvertrages "rechtsgrundlos" verpflichtet, für eine ursprünglich gegenüber dem Beklagten bestehende Forderung der Grundpfandgläubigerin persönlich und mit ihrem Vermögen einzustehen. Eine sich in Geld manifestierende Vermögensverschiebung zwischen der Klägerin und dem Beklagten habe aber deshalb noch nicht stattgefunden. Das Vermögen des Beklagten habe sich durch die immer noch anhaftende Schuldbriefforderung nicht vergrössert; ebenso wenig liege bei ihm eine Entreicherung vor, solange die Grundpfandgläubigerin keine über den ursprünglichen Betrag von Fr. 760'000.00 hinausgehende Schuldbriefforderung geltend mache. Ob eine Vermögensverschiebung statfinde, zeige sich erst, wenn die Grundpfandgläubigerin durch die Klägerin oder den Beklagten befriedigt werde. Je nachdem werde entweder der Beklagte bereichert sein (wenn die Klägerin seine ursprüngliche Schuld begleiche) oder die Klägerin (wenn der Beklagte über die Schuldbriefforderung für einen über den ursprünglichen Betrag von Fr. 760'000.00 [zuzüglich allfälliger weiterer Kosten, die angefallen sind] hinausgehenden Betrag für Schulden der Klägerin eintreten müsse). Zudem werde die eine oder die andere Partei dabei mutmasslich via Subrogation in die Gläubigerrechte der Grundpfandgläubigerin eintreten, die möglicherweise neben einem Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung bestehen könnten. Vorliegend könne zusammenfassend festgehalten werden, dass die Klägerin gegenüber dem Beklagten keine Forderung über Fr. 760'000.00 aus ungerechtfertigter Bereicherung geltend machen könne (angefochtener Entscheid E. 8.5.3.4). Auch insoweit ist der vorinstanzliche Entscheid (von der insoweit beschwerten Klägerin) nicht angefochten und somit rechtskräftig geworden (Art. 315 Abs. 1 ZPO).

Eine ungerechtfertigte Bereicherung des Beklagten liegt gemäss dem angefochtenen Entscheid (E. 8.6) hingegen für den ohne Rechtsgrund (bzw. nachträglich dahingefallenen Grund) mittels Überweisung getätigten Kaufpreisanteil der Klägerin von Fr. 440'000.00 vor. Von diesem Kaufpreisanteil von Fr. 440'000.00 brachte die Vorinstanz indes einen Betrag von Fr. 246'498.92 in Abzug, den der Beklagte von den von der Klägerin zwischen dem 1. Januar 2015 (Zeitpunkt der Übernahme von Nutzen und Schaden am Grundstück) und dem 2. Oktober 2020 (Wiedereintragung des

Beklagten als Grundstückeigentümer) einvernahmten Miet- und Pachteinahmen von insgesamt Fr. 351'606.85 "in Anrechnung an die Kaufpreisrückforderung" zur Verrechnung gebracht hatte. Mit der Ungültigkeit des Kaufvertrages vom 22. Dezember 2014 sei die Rechtsgrundlage der Klägerin für die Vereinnahmung von Mietzinsen in diesem Zeitabschnitt dahingefallen und die Klägerin sei entsprechend bereichert; es habe eine Vermögensverschiebung zulasten des Beklagten stattgefunden, die zurückzuerstatten sei, weil sich der Grund, auf dem sie beruhe – nämlich die Gültigkeit des Kaufvertrages – nicht verwirklicht habe. Die vom Beklagten erklärte Verrechnung über weitere Fr. 83'526.08 der Miet- und Pachtzinseinnahmen von insgesamt Fr. 351'606.85 sei dagegen nicht zu beurteilen, nachdem die Klägerin ihr Begehren um Leistung von Verwendungsersatz in ebendieser Höhe (Fr. 83'526.08) wegen der vereinnahmten Miet- und Pachtzinserträge zurückgezogen habe (vgl. oben E. 3.3.1. erster Absatz). Die von der Klägerin replicando darüber hinaus und in Anrechnung an die Forderung des Beklagten geltend gemachten Verwendungen von Fr. 161'822.75 könnten ebenso wenig berücksichtigt werden, weil dies eine Änderung des Streitgegenstandes gegenüber dem Arrestbewilligungsverfahren darstelle, die im Arrestprosequierungsverfahren nicht zulässig sei (angefochtener Entscheid E. 9.1.4 [mit Hinweis auf E. 6.1.4.3 bzw. recte E. 6.1.4.4] und E. 9.3).

3.4.

Mit Berufung macht die Klägerin geltend, mit dem Eintritt der Rechtskraft des Urteils des Verwaltungsgerichts vom 16. Juli 2020 sei der zwischen den Parteien geschlossene Kaufvertrag vom 22. Dezember 2014 im Sinne von Art. 70 BGBB ex nunc nichtig geworden. Die für den Eigentumsübergang bzw. den Grundbucheintrag der Klägerin erforderliche causa sei damit weggefallen, sodass diese ihr Eigentum am Grundstück wieder verloren habe. Die sich aus der zwischenzeitlichen Nutzung des Grundstücks ergebenden Nebenfolgen solcher dinglicher Rückerstattungsansprüche würden – entgegen der Auffassung der Vorinstanz – nicht durch die obligationenrechtlichen Bestimmungen von Art. 62-67 OR, sondern durch Art. 938-940 ZGB geregelt. Bei den von ihr bis zur Anpassung des Grundbuches (gemeint offensichtlich die Wiedereintragung des Beklagten als Eigentümer der Parzelle P) erzielten Mieterträgen handle es sich um den Bezug von Früchten. Gemäss Art. 938-940 ZGB habe der Besitzer einer (sich nachträglich als fremd erweisenden) Sache bezogene Früchte in zwei Fällen an den effektiven Eigentümer abzuliefern, zum einen bei exzessivem, d.h. über das vermeintliche Recht hinausgehendem Bezug von Früchten (Art. 938 Abs. 1 ZGB), zum anderen, wenn der Besitzer bösgläubig gewesen sei (Art. 940 Abs. 1 ZGB). Beide Voraussetzungen seien im vorliegenden Fall nicht erfüllt. Gestützt auf den Kaufvertrag vom 22. Dezember 2014 und den Grundbucheintrag vom 4. Februar 2015 sei die Klägerin nämlich gutgläubig davon ausgegangen, das Grundstück zu Eigentum erworben zu haben. Angesichts der vom Landwirtschaftsamt und von ihrer damaligen

Anwältin "enthaltene" (gemeint wohl erhaltene) Auskünfte sei die Klägerin davon ausgegangen bzw. habe davon ausgehen dürfen, dass die Bewilligungspflicht nach BGBB entweder über Art. 64 Abs. 1 lit. b BGBB (Baubewilligung) oder dann zumindest über eine Abparzellierung des landwirtschaftlichen Teils des Grundstücks gelöst werden könne. Alle mit dem Fall befassten Behörden und Gerichte hätten denn auch der Klägerin durchgehend guten Glauben zugebilligt. Wie die Vorinstanz in E. 9.1.3.2 in anderem Zusammenhang zu Recht festgehalten habe, könne der Beklagte gegen die Klägerin für den Zeitraum ihres Grundstücksbesitzes keine Rechte aus Besitzerschutz geltend machen. Als vermeintliche Eigentümerin habe die Klägerin vielmehr das Recht gehabt, die erzielbaren Früchte anzueignen, zumal erst ihre massiven Investitionen es überhaupt ermöglicht hätten, Mieteinnahmen zu generieren. Für den von der Vorinstanz verrechnungsweise gutgeheissenen Herausgabeanspruch über Fr. 246'498.92 gebe es folglich keine Grundlage. Der Beklagte sei deshalb zu verpflichten, der Klägerin den ganzen in Geld bezahlten Kaufpreis von Fr. 440'000.00 (nebst Zins zu 5 % seit dem 30. Oktober 2020) zurückzuerstatten. Im Übrigen scheitere die Verrechnung der Mieterträge selbst für den Fall, dass sich die Herausgabeforderung nach Art. 62 ff. OR richte. Das Recht der ungerechtfertigten Bereicherung gleiche nämlich nicht jede Art von Bereicherung aus. Mit den Art. 62-67 OR könnten bloss direkte Vermögensverschiebungen zwischen den Parteien rückgängig gemacht werden, im konkreten Fall also Vorteile, die vom Vermögen des Beklagten direkt in das Vermögen der Klägerin gelangt seien. Vorteile, die der Klägerin aus dem Vermögen von Drittparteien zugekommen seien (hier die ihr von den Mietern überwiesenen Mietzinse), seien der Rückerstattung nicht zugänglich, wie sich schon aus den Worten Rückerstattung und Rückforderung in den Art. 62-64 OR ergebe (Berufung S. 6-9).

3.5.

In seiner Berufungsantwort stellt sich der Beklagte zunächst auf den Standpunkt, die Berufung sei schon deshalb abzuweisen, weil die Klägerin aus nicht geklärten Gründen den prosequierten ersten Arrest Nr. [...] gemäss Verfahren SB.2020.17 durch einen neuen Arrest Nr. [...] im Verfahren SB.2023.2 habe ersetzen lassen. Der ein echtes und damit zulässiges Novum darstellende neue Arrest beziehe sich explizit auf die von der Vorinstanz im angefochtenen Entscheid zugesprochene Forderung von Fr. 193'501.08. Die von der Klägerin in der Berufung geltend gemachte Forderung sei nicht mehr identisch mit der Arrestforderung. Die Arrestprosequierung müsse aber just die Arrestforderung betreffen. Die Klage bzw. die Berufung beziehe sich nicht mehr auf die im neuen Arrestverfahren behauptete, betragsmässig begrenzte und sachlich auf das angefochtene Urteil ausgerichtete Forderung (Berufungsantwort S. 2 Rz. 9 f.). Des Weiteren verweist der Beklagte darauf, dass das Verhältnis von Vindikation und Kondiktion umstritten sei; hier könne gesagt werden, dass bei der BGBB-Prob-

ematik nach klarer Rechtsprechung der bezahlte Kaufpreis nach den Bereicherungsregeln zurückzuerstatten sei; dementsprechend sei wohl auch die Gegenforderung des Beklagten nach denselben Regeln zu beurteilen und die Verrechnung gemäss Art. 120 OR zuzulassen; der Herausgabeanspruch nach Art. 938-940 ZGB sei von vornherein akzessorisch zu einem dinglichen Herausgabeanspruch, der indessen vorliegend gar nicht zum Tragen komme, nachdem das Verwaltungsgericht – wie die Klägerin selber zutreffend festhalte – das Grundbuch von Amtes wegen berichtigt habe (Berufung S. 5 f. Rz. 16 f.). Ferner hält der Beklagte an seiner Auffassung fest, dass die Klägerin trotz gutgläubigen Erwerbs spätestens ab 11. Februar 2016 das Grundstück bösgläubig besessen habe; die vom Beklagten als Gegenforderung geltend gemachten Mietzinseinnahmen bezögen sich aber ausschliesslich auf die Zeit des bösgläubigen Besitzes nach dem 11. Februar 2016 (Berufungsantwort S. 6 Rz. 18). Falsch sei schliesslich die Rechtsauffassung der Klägerin, ihre Mietzinseinnahmen seien von Dritten erhaltene Vorteile, weshalb diesbezüglich keine direkte ungerechtfertigte Vermögensverschiebung zwischen den Parteien vorliege. Nach richtiger Auffassung wäre die Gegenforderung des Beklagten wohl auf eine Eingriffskondiktion zu stützen, bei der die Bereicherung durch Leistungen Dritter (Mieter) entstanden sei. Mit einer Eingriffskondiktion werde gerade die Nutzung fremder Güter ausgeglichen, wobei eine eigentliche Entreicherung bzw. eine Vermögensverschiebung zwischen den Parteien entbehrlich sei (Berufungsantwort S. 6 f. Rz. 21 f.).

4.

4.1.

Ohne Weiteres verfehlt ist die beklagtische Auffassung, die Berufung sei schon deshalb abzuweisen, weil keine Identität zwischen der im vorliegenden Berufungsverfahren geltend gemachten Forderung und der ursprünglichen Arrestforderung mehr bestehe, nachdem die Klägerin aufgrund des vorinstanzlichen Urteils für den darin zugesprochenen Betrag von Fr. 193'501.98 einen neuen Arrest erwirkt habe.

Der Beklagte verkennt zum einen, dass im vorliegend zu beurteilenden Fall die Klägerin nicht zwei Arreste für zwei verschiedene Forderungen erwirkt hat, sondern beide Arreste für die gleiche Forderung auf Rückerstattung des aufgrund eines nichtigen Vertrags bezahlten Kaufpreises, der zweite ausschliesslich für diese, der erste für diese und weitere Forderungen, gelegt wurden (vgl. dazu die Stellungnahme der Klägerin vom 27. November 2023 [S. 1], wonach der zweite Arrest verlangt wurde, nachdem der ursprüngliche Arrest aufgrund eines Fehlers des vormaligen Anwaltes dahingefallen sei). Daran ändert der Umstand nichts, dass der zweite Arrest nur noch für einen wesentlich tieferen Betrag (Fr. 193'501.98 statt Fr. 1'200'000.00) verlangt wurde, weil es sich dabei (ausschliesslich) um einen Teil der ursprünglich geltend gemachten Forderung von Fr. 1'200'000.00 handelt.

Ohnehin ist eine Arrestprosequierungsklage eine rein materiellrechtliche Klage (REISER, in: Basler Kommentar SchKG, 3. Aufl. 2021, N. 14 zu Art. 279 SchKG). Wird die Forderung zugesprochen, werden im Urteilsdispositiv hinsichtlich des Arrestes keine Anordnungen getroffen. Deshalb kann das Dahinfallen des Arrestes, der den Anlass für die Klageerhebung gegeben hat, nicht bewirken, dass das mit der Arrestprosequierung befasste Gericht nicht mehr über die rechtshängige Forderungsklage zu befinden hätte. Ob der Gläubiger nach Gutheissung seiner (materiellrechtlichen) Klage noch auf das einmal verarrestierte Gut als Sicherheit greifen kann, beurteilt sich ausschliesslich nach SchKG.

Eine Besonderheit der Arrestprosequierungsklage ist nur insofern gegeben, als internationalprivatrechtlich dafür ein zusätzlicher (exorbitanter) Gerichtsstand zur Verfügung gestellt wird (vgl. Art. 4 IPRG). Dieser ist allerdings im Geltungsbereich des – im vorliegenden Verfahren zu berücksichtigenden – LugÜ von vornherein bedeutungslos (vgl. Art. 3 Abs. 2 LugÜ in Verbindung mit Anhang 1 LugÜ). Vorliegend hat sich der Beklagte auf das von der Klägerin eingeleitete Verfahren ausdrücklich (Klageantwort, act. 84 Rz. 3) vorbehaltlos eingelassen (vgl. angefochtener Entscheid E. 1.1). Anzuführen ist in diesem Zusammenhang, dass der im angefochtenen Entscheid (E. 5.3) und in der klägerischen Stellungnahme vom 27. November 2023 (S. 2) erwähnte BGE 110 III 97 (E. 2) für den vorliegenden Fall keine Relevanz aufweist, befasst er sich doch mit der Rechtslage unter kantonalem Zivilprozessrecht (vor Inkrafttreten des IPRG, des LugÜ und der gesamtschweizerischen ZPO). Unter der Geltung des LugÜ ist es nun durchaus möglich, dass sich eine beklagte Partei im Rahmen einer der Arrestprosequierung (Art. 279 SchKG) dienenden Klage auch auf Klagebegehren für Forderungen, für die kein Arrest vorliegt, einlässt (Art. 24 LugÜ).

4.2.

Ebenso wenig verfängt die von der Klägerin vertretene Auffassung, dem Beklagten stehe auch für den Fall der Nichtanwendbarkeit von Art. 938 ff. ZGB (dazu nachfolgende E. 4.3) kein Anspruch aus Bereicherungsrecht (Art. 62 ff. OR) zu, weil keine direkte Vermögensverschiebung zwischen den Parteien zur Debatte stehe, sondern der Klägerin mit den von ihr eingenommenen Mietzinsen Vorteile von Dritten zugegangen seien, die der Rückerstattung aus dem Recht der ungerechtfertigten Bereicherung nicht zugänglich seien (Berufung S. 9 Rz. 7).

Im Bereicherungsrecht wird in erster Linie zwischen ungerechtfertigten Bereicherungen zufolge Zuwendung des Bereicherungsgläubigers (Leistungskonditionen) und zufolge Eingriffs des Bereicherten (Eingriffskonditionen) unterschieden. Dazu kommen Konditionen zufolge des Verhaltens einer Drittperson oder zufolge Zufall, z.B. wenn die Viehherde des Bereicherten durch einen Dritten oder durch Zufall (Unwetter) auf ein fremdes Grundstück getrieben wird und dort weidet (so SCHULIN/VOGT, in: Basler

Kommentar OR, 7. Aufl. 2020, N. 11-26 zu Art. 62 OR; vgl. demgegenüber die Einteilung bei SCHWENZER/FOUNTOULAKIS, Schweizerisches Obligationenrecht, 8. Aufl. 2020, Rz. 56.02 ff., die zwischen Zuwendungskonditionen [Rz. 56.01 ff.] und Nichtzuwendungskonditionen [die sie in Eingriffskonditionen {Rz. 57.01 ff.} und weitere Nichtzuwendungskonditionen unterteilen] unterscheiden und die Zufallskondition als Eingriffskondition auffassen [Rz. 57.12]). Innerhalb der Leistungskonditionen sind Bereicherungen im Drei-Personen-Verhältnis (direkte und indirekte Stellvertretung, Vertrag zugunsten Dritter, Anweisung, Zession) möglich (vgl. SCHULIN/VOGT, a.a.O., 27 ff. zu Art. 62 OR; SCHWENZER/FOUNTOULAKIS, a.a.O., Rz. 56.15 ff.). In diesen Fällen taugt das Kriterium der Vermögensverschiebung nicht ohne Weiteres, um die Personen des Bereicherungsausgleichs zu bestimmen (SCHWENZER/FOUNTOULAKIS, a.a.O., Rz. 56.15 ff.). Mit anderen Worten trifft die Behauptung der Klägerin nicht zu, dass einem Ausgleich von Leistungen nach Massgabe des Bereicherungsrechts (stets) nur direkte Vermögensverschiebungen zwischen zwei Parteien zugänglich seien (Berufung S. 9 Rz. 7).

Ohnehin übersieht die Klägerin Folgendes: Wenn jemand eine ihm gehörende Sache vermietet oder verpachtet, erzielt er damit sogenannte *zivile* Früchte, die periodische Erträge darstellen, die – im Gegensatz zu *natürlichen* Früchten (Art. 643 ZGB) – ihre Grundlage in einem – auf Erzielung ebensolcher Erträge gerichteten – Rechtsverhältnis haben (REY, Die Grundlagen des Sachenrechts und das Eigentum, 3. Aufl., 2007, Rz. 460). Früchte, seien es natürliche oder zivile, gehören aber zu den Nutzungen (vgl. dazu HARTMANN, Die Rückabwicklung von Schuldverträgen, 2005, Rz. 581), die über den dinglichen oder bereicherungsrechtlichen Hauptanspruch hinaus nach Massgabe von Art. 938-940 ZGB oder Art. 62 ff. OR auszugleichen sind. Mit anderen Worten handelt es sich beim Anspruch auf Herausgabe der Nutzung (hier zivile Früchte) stets um einen *Nebenanspruch*, der neben den dinglichen oder bereicherungsrechtlichen Hauptanspruch tritt (Rückgabe der Sache bzw. – hier – die vom Verwaltungsgericht von Amtes wegen angeordnete Grundbuchberichtigung).

4.3.

4.3.1.

Was die vorliegend zentrale Frage anbelangt, ob bei einem ungültigen Veräusserungsvertrag der Veräusserer vom Erwerber mit der Sache erzielte Nutzungen besitzes- oder nur bereicherungsrechtlich zurückverlangen kann, ist vorzuschicken, dass der von den Parteien im Dezember 2014 abgeschlossene Grundstückkaufvertrag (Klagebeilage 10) nichtig war, weil die dafür nach Art. 61 ff. BGGB erforderliche Bewilligung nicht erteilt wurde (vgl. Urteil des Verwaltungsgerichts vom 16. Juli 2020, Klagebeilage 14). Deshalb wurde vom Verwaltungsgericht, ohne dass eine der Parteien dies verlangt hätte, im öffentlichen Interesse von Amtes wegen die Grundbuchberichtigung angeordnet (Art. 72 BGGB).

4.3.2.

In der Berufung wird geltend gemacht, dass nach mehrheitlich vertretener Lehrmeinung (vgl. dazu die bei STARK/LINDENMANN [Berner Kommentar, 2016, N. 26 der Vorbemerkungen zu Art. 938-940 ZGB] zitierten Stellen), aber grundsätzlich auch gemäss Bundesgericht (BGE 110 II 244 E. 2b) sich die Herausgabe von Nutzungen im Rahmen der Rückabwicklung ungültiger (und insbesondere nichtiger) Veräusserungsverträge nach Art. 938 ff. ZGB und nicht nach Art. 62 ff. OR richte (vgl. E. 3.4 hievor).

4.3.3.

Nach Art. 938 Abs. 1 ZGB wird, wer eine Sache in gutem Glauben besitzt, dadurch, dass er sie seinem vermuteten Recht gemäss benutzt, dem Berechtigten nicht ersatzpflichtig. Dieser kann sodann, wenn der gutgläubige Besitzer für notwendige und nützliche Verwendungen Ersatz beansprucht, die vom Besitzer bezogenen Früchte auf diese Forderung anrechnen (Art. 939 Abs. 1 und 3 ZGB). Demgegenüber muss der bösgläubige Besitzer dem Berechtigten sowohl für die bezogenen als auch für die versäumten Früchte Ersatz leisten (Art. 940 Abs. 1 ZGB).

Ist demgegenüber ein Besitzer zur Rückgabe einer Sache nach den Regeln der ungerechtfertigten Bereicherung verpflichtet, kann nach quasi einhelliger Meinung der Berechtigte die (tatsächlich gezogenen) Nutzungen (darunter die zivilen Früchte) unabhängig von der Bös- oder Gutgläubigkeit des Besitzes herausverlangen (BGE 84 II 179 E. 4; HARTMANN, a.a.O., Rz. 598; SCHWENZER/FOUNTOULAKIS, a.a.O., Rz. 58.04; GAUCH/SCHLUEP/SCHMID, Schweizerisches Obligationenrecht, Allgemeiner Teil, 11. Aufl. 2020., Rz. 1525).

4.3.4.

In der Lehre wird darauf hingewiesen, dass die Unterschiede zwischen den Regeln des Besitzesrechts (Art. 938 ff. ZGB) und des Bereicherungsrechts (Art. 62 ff. OR) hinsichtlich der Frage der Nutzungsvergütung bei gutgläubigem Besitz unter Wertungsgesichtspunkten nicht zu überzeugen vermögen (STARK/LINDENMANN, a.a.O., N. 31 ff. der Vorbemerkungen zu Art. 938-940 ZGB, HARTMANN, a.a.O., Rz. 632 sowie ERNST/ZOGG, in: Basler Kommentar, 7. Aufl. 2023, N. 26 vor 938-940 ZGB). Denn eigentlich wäre zu erwarten, dass ein dingliches Recht dem daran Berechtigten gegenüber Drittpersonen einen stärkeren Schutz verschafft als ein bloss obligatorischer Anspruch. Art. 938 Abs. 1 ZGB kehrt diese Reihenfolge aber gerade um: Eine bloss obligatorisch berechtigte Partei wird nach Art. 64 OR weiter geschützt als eine dinglich berechtigte Partei nach Art. 938 Abs. 1 ZGB (HARTMANN, a.a.O., Rz. 631 f., vgl. auch Rz. 599, wonach nach Bereicherungsrecht nur die tatsächlich gezogenen Nutzungen zu ersetzen sind, nicht auch die möglichen Nutzungen). Unter diesen Umständen erscheint es angezeigt, in einer einschränkenden Interpretation bzw. in teleologischer Reduktion von Art. 938 ZGB ungültige (nichtige und wegen Willensmängeln

etc. anfechtbare) Verträge von dessen Geltungsbereich auszunehmen (in diesem Sinne zumindest mit Bezug auf synallagmatische Verträge SCHWENZER/FOUNTOULAKIS, a.a.O., Rz. 58.04; STARK/LINDENMANN, a.a.O., N. 38 ff. der Vorbemerkungen zu Art. 938-940 ZGB; ERNST/ZOGG, a.a.O., N. 26 vor Art. 938-940 ZGB). ERNST/ZOGG (a.a.O.) weisen darauf hin, dass die Regelung von Art. 938-940 ZGB an der Situation orientiert sei, wo jemand in den Besitz einer einem Dritten gehörende Sache gelange und nicht originär Eigentums erwerbe [vgl. die Gesetzessystematik; Art. 938-940 ZGB im Anschluss an Art. 932 ff. ZGB] und dass nicht an den Hergang gedacht worden sei, wo der Besitzer die Sache vom Berechtigten selber im Rahmen eines ungültigen Vertrags vermeintlich zu Eigentum übertragen erhalten habe. In diesem Zusammenhang ist auch daran zu erinnern, die beim Inkrafttreten des ZGB (1. Januar 2012) die Übereignung (traditio) einer beweglichen Sache (Art. 714 ZGB) auch bei einer unwirksamen causa das Eigentum übergehen liess, sofern zwischen den Parteien Einigkeit bestand, dass Eigentum übertragen bzw. erworben werden sollte, sodass die Sache nur aus ungerechtfertigter Bereicherung zurückverlangt werden konnte (vgl. dazu STARK/LINDENMANN, a.a.O., N. 32 der Vorbemerkungen zu Art. 938-940 ZGB und ERNST/ZOGG, a.a.O., N. 26 vor Art. 938-940 ZGB). Erst im Jahre 1929 wurde der kausale Übergang auch von Fahrnis-eigentum durch eine Änderung der Rechtsprechung (BGE 55 II 302) eingeführt.

4.3.5.

4.3.5.1.

Aber selbst für den Fall, dass man entgegen der in vorstehender Erwägung dargestellten Lehrmeinung die Rückabwicklung ungültiger Verträge nicht nach Art. 641 Abs. 2 ZGB (Vindikation) und ungerechtfertigte Bereicherung vornehmen wollte, könnte der Klägerin nicht gefolgt werden. Denn das Bundesgericht hat im einen Leasingvertrag betreffenden BGE 110 II 244 E. 2b ff. dafürgehalten, dass es unter Gerechtigkeitsgesichtspunkten ("sur le plan de l'équité") nicht befriedige, wenn der (gutgläubige) Besitzer die Sache über einen langen Zeitraum habe benützen können (BGE 110 II 244 E. 2b ff.). Aus dieser Überlegung hat es nicht nur für Dauerschuldverhältnisse (Leasingvertrag in BGE 110 II 244), sondern auch für einen gewöhnlichen Kaufvertrag als Nichtdauerschuldverhältnis dafürgehalten, dass der (gutgläubige) Besitzer dem Berechtigten eine Nutzungsvergütung schulde, wenn zwischen dem Vertragsabschluss und der Vertragsanfechtung wegen Irrtums Jahre vergangen seien (Urteil des Bundesgerichts 4C.197/2004 vom 27. September 2004 E. 4.2). In beiden Fällen hat es dem vindizierenden Eigentümer – abweichend von Art. 938 ZGB – gestützt auf ein faktisches Vertragsverhältnis ("rapport contractuel de fait") einen (Neben-) Anspruch auf eine Entschädigung für den (mehrjährigen) Gebrauch zugestanden (ebenso für nichtige Lizenzverträge, vgl. z.B. BGE 116 II 191 E. 3; zum Ganzen ERNST/ZOGG, a.a.O. N. 24 f. vor Art. 938-940 ZGB).

Dabei ist zu beachten, dass es sich beim faktischen Vertragsverhältnis zufolge eines ungültigen Lizenzvertrags (Dauerschuldverhältnis) einerseits und einem ungültigen Kaufvertrag (Nichtdauerschuldverhältnis) andererseits um unterschiedliche faktische Vertragsverhältnisse handelt (HARTMANN, a.a.O., Rz. 626 ff.). Im ersten Fall ist ein *exklusives* faktisches Vertragsverhältnis gegeben, weil für die Zeit der faktischen Nutzung des Immaterialguts ohne gültige vertragliche Grundlage (Lizenz) grundsätzlich das (ungültig) vereinbarte Entgelt geschuldet ist (HARTMANN, a.a.O., Rz. 272 ff., vgl. auch Rz. 233, wonach die Orientierung am Vertragspreis im Fall einer Übervorteilung nicht angezeigt ist). Im zweiten Fall handelt es um ein *ergänzendes* faktisches Vertragsverhältnis, weil die Nutzungsentschädigung als Nebenanspruch zum (dinglichen) Anspruch auf Rückgabe der Sache hinzutritt (HARTMANN, a.a.O., Rz. 628 ff., vgl. auch Rz. 582 ff.).

4.3.5.2.

Im vorliegenden Fall war der von den Parteien geschlossene Grundstückskaufvertrag bis zur endgültigen, rechtskräftigen Verweigerung der erforderlichen Bewilligung während über fünf Jahren schwebend ungültig gewesen (vgl. Urteil des Bundesgerichts 2C.20/2012, 2C_21/2021 vom 19. November 2021 E. 4.2). Während dieses gesamten Zeitraums betrieb die – als Aktiengesellschaft konstituierte (vgl. Handelsregistrauszug, Klagebeilage7) – Klägerin auf dem gekauften Grundstück offenbar ein Tierheim. Unter diesen Umständen ist ein (ergänzendes) faktisches Vertragsverhältnis zu bejahen, zumal eine gewerbliche Nutzung im Zweifelsfall eine mindestens ebenso hohe Beanspruchung der Sache impliziert wie eine Eigennutzung, und der Klägerin deshalb eine Nutzungsentschädigung zuzusprechen. Diese ist in der Höhe der vereinnahmten Mietzinse festzusetzen; dafür muss der Klägerin grundsätzlich kompensatorisch zugestanden werden, den gesamten Aufwand für die gekaufte Liegenschaft einschliesslich des Aufwands des auf der Liegenschaft geführten Gewerbes (Führung eines Tierheims) geltend zu machen (vgl. dazu nachfolgende E. 4.3.6). Die Höhe der von der Vorinstanz berücksichtigten, noch nicht mit Verwendungen der Klägerin verrechneten (vgl. dazu nachfolgende E. 4.3.6) Mietzinseinnahmen ist im vorliegenden Berufungsverfahren nicht streitig und beläuft sich auf Fr. 246'498.92 (vgl. angefochtener Entscheid E. 9.1.4.2 und 9.4).

4.3.6.

Dem Anspruch auf eine Nutzungsvergütung kann der Besitzer seine an der Sache getätigten Verwendungen gegenüberstellen. Über Verwendungen der Klägerin ist allerdings im vorliegenden Rechtsmittelverfahren nicht (mehr) zu befinden:

Die Klägerin hat vor Vorinstanz notwendige und nützlichen Verwendungen lediglich im Umfang von Fr. 87'036.38 eingeklagt (Klagebegehren 3). In der Replik gestand die Klägerin zu, dass diesem eingeklagten Betrag von

Fr. 87'036.38 unbestrittene Mietzinseinnahmen der Klägerin in (mindestens) gleicher Höhe gegenüberstünden. Deshalb "reduzierte" sie ihre Klage in diesem Umfang durch das Fallenlassen des Klagebegehrens 3 (act. 220, Rz. 174). Dies wertete die Vorinstanz als Klagerückzug (angefochtener Entscheid E. 6.2.3), was im vorliegenden Rechtsmittelverfahren nicht als falsch gerügt wird. Immerhin berücksichtigte die Vorinstanz Verwendungen im Umfang von Fr. 83'526.08, welche sie von der Verrechnungsforderung der Beklagten auf Herausgabe der Zins- und Pachtzinsen in Abzug brachte (angefochtener Entscheid E. 9.1.4.2.). Dies wurde vom Beklagten im Berufungsverfahren nicht beanstandet und ist daher nicht zu überprüfen.

In der Replik (act. 246 Rz. 195) hatte die Klägerin zwar weitere Verwendungen über Fr. 161'822.35 "geltend gemacht". Der Betrag wurde von der – anwaltlich vertretenen – Klägerin nicht (klageänderungsweise) eingeklagt und deshalb nie zum Gegenstand des vorliegenden Prozesses.

4.4.

Ergänzt sei Folgendes: Selbst für den Fall, dass man der Klägerin folgend die besitzrechtlichen Bestimmungen (Art. 938-940 ZGB) zur Anwendung bringen wollte, erscheint die von der Klägerin geltend gemachte eigene Gutgläubigkeit (vgl. Berufung S. 8) *für die gesamte Besitzesdauer* in hohem Masse zweifelhaft. Zwar ist jedenfalls im vorliegenden Rechtsmittelverfahren nicht mehr strittig, dass im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses (14. Dezember 2014, Klagebeilage 10) die Klägerin gutgläubig war. Allerdings ist im Zusammenhang mit Art. 938-940 ZGB ein sich während der Besitzesdauer einstellender Wechsel von Gutgläubigkeit zu Bösgläubigkeit beachtlich. Für die ab Eintritt der Bösgläubigkeit ist Art. 940 ZGB einschlägig, wonach der Besitzer den danach bezogenen und versäumten (natürlichen und zivilen) Früchte herauszugeben hat (vgl. STARK/LINDENMANN, a.a.O., N. 7 der Vorbemerkungen zu Art. 938-940 ZGB).

Für den vorliegenden Fall ist nicht bestritten, dass – worauf der Beklagte hinweist (Berufungsantwort S. 6 Rz. 18) – jedenfalls ab 11. Februar 2016 die schon damals anwaltlich vertretene Klägerin aufgrund der Intervention der kantonalen Departements Finanzen und Ressourcen, Abteilung Landwirtschaft, darum wusste, dass der am 14. Dezember 2014 geschlossene Grundstückkaufvertrag (Klagebeilage 10) nicht bewilligungsfähig (vgl. auch Klageantwortbeilage 6) und deshalb "schwebend" (Urteil des Bundesgerichts 2C_20/2021, 2C_21/2021 vom 19. November 2021 E. 4.2) ungültig war. Dies muss – gerade in Anbetracht der oben beschriebenen Problematik (ungerechtfertigte Schlechterstellung der dinglich berechtigten Partei [Eigentümer nach Art. 938 Abs. 1 ZGB] gegenüber der bloss obligatorisch berechtigten [Bereicherungsgläubiger nach Art. 65 OR], vgl. vorstehende E. 4.3.4) – ausreichen, um die Klägerin als im Hinblick auf Art. 938 Abs. 1 ZGB nicht mehr gutgläubig erscheinen zu lassen.

An diesem Befund vermag auch der Umstand nichts zu ändern, dass das kantonale Departement Finanzen und Ressourcen, Abteilung Landwirtschaft einen – "in verschiedener Hinsicht nicht ganz korrekten" (vgl. dazu Urteil des Verwaltungsgerichts vom 16. Juli 2020 E. 2. in fine) – Vorschlag zur Rettung der Situation skizzierte (vgl. Klageantwortbeilage 6) und die Klägerin, als das Departement eine entsprechende Verfügung erliess (Klageantwortbeilage 3), dagegen beim Verwaltungsgericht Beschwerde führte. Diese Umstände mögen im Zusammenhang mit der Frage nach dem Zeitpunkt des Verjährungsbeginns Bedeutung erlangen (vgl. insbesondere angefochtener Entscheid E. 7.4). Bei der Beurteilung der Gutgläubigkeit nach Art. 938 ZGB rechtfertigt hingegen eine negative Einschätzung der Bewilligungsfähigkeit durch die zuständige Behörde (und zwar auch wenn sie noch nicht in Verfügungsform eröffnet worden ist) die Annahme, dass die betroffenen Parteien nicht mehr ernsthaft von der Richtigkeit der gegenteiligen Auffassung ausgehen können. Aus diesem Grund sind auch die Ausführungen der Klägerin in der Berufung (S. 8, insbesondere Fn. 26) und in der Eingabe vom 27. November 2023 (S. 5 Rz. 6) nicht zu hören, alle mit dem Fall befassten Behörden und Gerichte hätten ihr durchgehend guten Glauben zugebilligt. Die Entscheide des Bezirksgerichts Laufenburg vom 17. Mai 2021 (S. 12 f.) sowie des Obergerichts, 4. Zivilkammer, vom 21. September 2021 (S. 6 f.), beide betreffend die vom Beklagten erhobene Arresteinsprache, wie auch E. 7.4.3. und 7.4.4. des angefochtenen Urteils befassen sich mit der Frage nach dem Verjährungsbeginn. Seite 2 der Verfügung des kantonalen Departements Finanzen und Ressourcen, Abteilung Landwirtschaft, vom 24. September 2019 (Klageantwortbeilage 3) sowie die Seiten 12 f. des Urteils des Verwaltungsgerichts vom 16. Juli 2020 (Klagebeilage 14) enthalten sodann ohnehin einzig Feststellungen zur Gutgläubigkeit der Klägerin im Erwerbszeitpunkt.

4.5.

Nach dem Gesagten erweist sich die Berufung der Klägerin als unbegründet, weshalb sie abzuweisen ist.

5.

5.1.

Die Vorinstanz hat bei einem (nicht streitigen) Streitwert von Fr. 1'759'417.38 (= Fr. 1'200'000.00 + Fr. 472'381.00 + Fr. 87'036.38) die Prozesskosten (Gerichtskosten und Parteikosten) ausgangsgemäss verlegt, d.h. die Gerichtskosten zu neun Zehnteln der Klägerin und zu einem Zehntel dem Beklagten auferlegt und die Klägerin verpflichtet, unter Verrechnung der Obsiegensanteile (AGVE 2000 S. 51) dem Beklagten vier Fünftel der Parteikosten zu ersetzen. Im Rahmen der Bestimmung der Gerichtskosten hat sie die Entscheidegebühr von an sich Fr. 30'467.00 (§ 7 Abs. 1 VKD) wegen besonderen Aufwands (Durchführung zweier Verhandlungen sowie Einholung eines Gutachtens, wobei sich die Suche nach dem Experten nicht einfach gestaltet habe) nach § 7 Abs. 3 VKD um 25 % auf

gerundet Fr. 38'083.00 erhöht; dazu hat sie Kosten der Beweisführung von Fr. 12'457.75 hinzugeschlagen (angefochtener Entscheid E. 12.1), wobei es sich offensichtlich um die Kosten eines eingeholten Gutachtens handelt.

5.2.

Mit ihrer Berufung (S. 10 Rz. 8) beanstandet die Klägerin die Höhe der Gerichtskosten. Für den auferlegten Zuschlag von 25 % sowie die Berücksichtigung der Kosten der Beweisführung als Gerichtskosten gebe es keine Grundlage. Diese Kosten seien nämlich entstanden, weil die Vorinstanz in Hinblick auf die von der Klägerin verlangte Rückerstattung des Werts des Baurechts im Dezember 2022 eine Verkehrswertschätzung des Baurechts eingeholt und in Hinblick auf die von der Klägerin geltend gemachten Verwendungen im November 2022 einen Augenschein auf dem Grundstück durchgeführt habe. Beides sei aber "völlig unnötig" gewesen, nachdem die Klägerin den Anspruch auf Ersatz der Verwendungen schon im Februar 2022 zurückgezogen habe und das Argument, das zum Nichteintreten auf als Ersatz für das von der Klägerin selber aufgehobene Baurecht geführt habe, vom Beklagten schon im April 2022 vorgebracht worden sei. Diese Kosten wären bei einer nur minimalen Aufmerksamkeit der Vorinstanz vermeidbar gewesen. Die erstinstanzlichen Gerichtskosten seien auf die Entscheidgebühr von Fr. 30'467.00 zu beschränken.

5.3.

Die Berufung erweist sich auch in diesem Punkt als unbegründet. Wie der Beklagte in seiner Berufungsantwort (S. 7 Rz. 25) richtig einwendet, hat die Klägerin im Zusammenhang mit dem Klagebegehren 2 (Ersatz für Baurecht) die Einholung einer Verkehrswertschätzung (Klage, act. 15 Rz. 50) und im Zusammenhang mit dem Klagebegehren 3 (Verwendungen) die Durchführung eines Augenscheins (Replik act. 219 Rz. 171 ff.) verlangt. Zwar darf von einem Gericht erwartet werden, dass es auf die Abnahme offensichtlich unnötiger Beweise verzichtet. Dabei ist es aber zum einen nicht angängig, aus einer Ex-post-Warte nach der Urteilsfällung zu beurteilen, ob das abgenommene Beweismittel unnötig war oder nicht. Vor allem aber muss es unter dem Gesichtspunkt von Treu und Glauben (Art. 52 ZPO) einer Partei grundsätzlich verwehrt sein, im Rechtsmittelverfahren die Unnötigkeit von abgenommenen Beweismitteln geltend zu machen, die sie selber offeriert hat. Wäre die Abnahme der von der Klägerin selber angebotenen Beweise durch die Vorinstanz aus den nun im Berufungsverfahren angerufenen Gründen offenkundig nicht mehr angezeigt gewesen, hätte die Klägerin nach Erlass der Beweisanordnung am 4. Juli 2022 (act. 406 ff.), worin die Abnahme der von ihr nun als unnötig erachteten Beweismittel vorgesehen wurde, mitteilen können und – nach dem Grundsatz von Treu und Glauben – mitteilen müssen, dass sich die Durchführung des Augenscheins und die Einholung der Verkehrswertschätzung erübrige.

6.

Ausgangsgemäss wird die Klägerin für das Berufungsverfahren kostenpflichtig (Art. 106 Abs. 1 ZPO). Der zweitinstanzliche Streitwert beläuft sich auf Fr. 264'565.27 (= Fr. 246'498.92 [materiell] + Fr. 18'066.35 [selbständig angefochtener Kostenpunkt = Fr. 45'486.65 {der Klägerin auferlegter Anteil der Gerichtskosten gemäss erstinstanzlichem Prozessausgang, vgl. vorstehende E. 5.1.} ./. Fr. 27'420.30 {Fr. 30'467.00 x 0.9 = Betrag, der der Klägerin gemäss diesem Prozessausgang, aber bei den von ihr geltend gemachten tieferen Gerichtskosten hätten auferlegt werden müssen})). Es resultiert eine Entscheidegebühr von gerundet Fr. 12'690.00 (§ 7 VKD). Die von der Klägerin dem Beklagten geschuldete Parteientschädigung ist ausgehend von dem bei besagtem Streitwert resultierenden Grundentschädigung von Fr. 21'870.85 (§ 3 Abs. 1 lit. a AnwT) unter Berücksichtigung eines Abzugs von 20 % wegen entfallener Verhandlung, der zur Hälfte durch einen Zuschlag von 10 % für eine zweite Rechtsschrift (Eingabe vom 6. Dezember 2023) kompensiert wird (§ 6 Abs. 2 und 3 AnwT), und eines Rechtsmittelabzugs von 25 % (§ 8 AnwT) sowie einer Auslagenpauschale von 3 % auf Fr. 15'205.70 (= Fr. 21'870.85 x 0.9 x 0.75 x 1.03).

Das Obergericht erkennt:

1.

Die Berufung wird abgewiesen.

2.

Die obergerichtliche Entscheidegebühr von Fr. 12'690.00 wird der Klägerin auferlegt.

3.

Die Klägerin wird verpflichtet, dem Beklagten eine zweitinstanzliche Parteientschädigung von Fr. 15'205.70 zu bezahlen.

Zustellung an:
die Parteien (Vertreter, je zweifach)
die Vorinstanz

Rechtsmittelbelehrung für die Beschwerde in Zivilsachen (Art. 72 ff., Art. 90 ff. BGG)

Gegen Entscheide, die das Verfahren abschliessen, kann **innert 30 Tagen**, von der schriftlichen Eröffnung der vollständigen Ausfertigung des Entscheides an gerechnet, die Beschwerde an das Schweizerische Bundesgericht erhoben werden. In vermögensrechtlichen Angelegenheiten ist die Beschwerde nur zulässig, wenn der Streitwert in arbeits- und mietrechtlichen Fällen mindestens Fr. 15'000.00 bzw. in allen übrigen Fällen mindestens

Fr. 30'000.00 beträgt, es sei denn, es stelle sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung oder es handle sich um einen Entscheid des Konkurs- und Nachlassrichters (Art. 44 Abs. 1, Art. 72, Art. 74, Art. 90, Art. 100 Abs. 1 und Art. 112 Abs. 1 BGG).

Die Beschwerde ist schriftlich oder in elektronischer Form beim Schweizerischen Bundesgericht einzureichen (Art. 42 BGG).

Die Beschwerdeschrift ist in einer Amtssprache abzufassen und hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschriften bzw. eine anerkannte elektronische Signatur zu enthalten. In der Begründung ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid Recht (Art. 95 ff. BGG) verletzt. Ist eine Beschwerde nur unter der Voraussetzung zulässig, dass sich eine Rechtsfrage von grundsätzlicher Bedeutung stellt, ist auszuführen, warum diese Voraussetzung erfüllt ist. Die Urkunden, auf die sich die Partei als Beweismittel beruft, sind beizulegen, soweit die Partei sie in den Händen hat; ebenso ist der angefochtene Entscheid beizulegen (Art. 42 BGG).

Der **Streitwert** des kantonalen Verfahrens beträgt mehr als **Fr. 30'000.00**.

Aarau, 9. Januar 2024

Obergericht des Kantons Aargau

Zivilgericht, 1. Kammer

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Lindner

Tognella